

Beneficio neto de 274€M, otro año excelente

Rentabilidad para el accionista del 20%

- Ingresos por rentas de 271€m, +17% (+7% Like-for-like)
- Ocupación financiera del 97%, +319 puntos básicos
- Resultado neto recurrente de 68€m, +83%
- Valor de los activos: 8.069€m, +17% (+9% Like-for-like)
- Net Asset Value: 7,25€ por acción, +18%

Barcelona, 1 de marzo de 2017

Resultados del ejercicio

El año 2016 ha sido un año excelente para el Grupo Colonial y sus accionistas. *“Los resultados reflejan la exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento basada en un enfoque industrial de creación de valor inmobiliario, combinado con un posicionamiento de especialización en oficinas prime en los mercados de Barcelona, Madrid y París”* explica Juan José Brugera, presidente de Colonial.

La compañía ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 17%, un aumento del 7% en términos comparables “like-for-like”, hasta alcanzar los 271 millones de euros, con una ocupación del 97% de su cartera de inmuebles. El avance en los ingresos por rentas ha permitido un incremento del EBITDA recurrente del +24%, que junto con la mejora de los costes financieros, ha permitido aumentar el resultado neto recurrente un 83%, hasta 68€m.

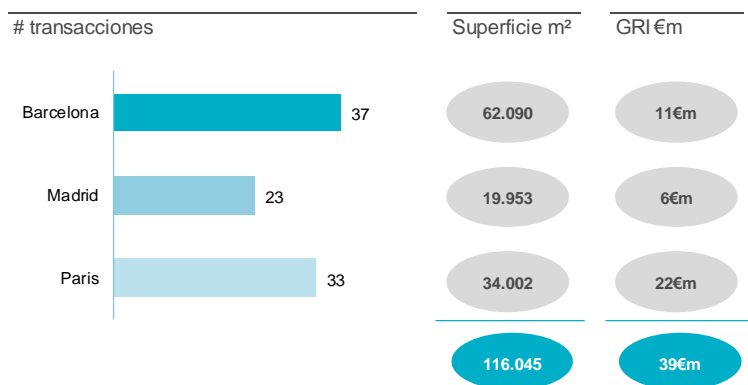
El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2016 asciende a 8.069€m, un aumento del +9,4% like-for-like gracias a una combinación de reposicionamiento de inmuebles e incrementos en ocupación que han permitido capturar mejoras en yields y en ingresos por rentas.

El Net Asset Value (valor liquidativo) a 31 de diciembre de 2016 asciende a 7,25€ por acción, lo que supone un crecimiento anual del 20%, incluyendo el dividendo pagado en julio de 2016. Esta cifra supone para el accionista de Colonial obtener una de las rentabilidades más altas del sector en España y Europa.

El resultado neto atribuible incluyendo el impacto de la variación de valor de los activos, de la deuda y de los impactos fiscales asciende a 274€m.

Gestión de la cartera de contratos

En un mercado de alquiler con clientes cada vez más exigentes, el Grupo Colonial ha formalizado 93 transacciones de alquiler correspondientes a 116.045m² alquilados y rentas anuales de 39€m.



El Grupo Colonial ha sido capaz de atraer clientes de primera calidad que demandan ubicaciones únicas. Este hecho ha permitido firmar precios en la banda alta del mercado capturando un importante crecimiento de rentas. Entre las operaciones más importantes del año, destacan:

- ✓ En Barcelona, pre-alquiler de más de 9.000m² con Schibsted Ibérica en el proyecto Parc Glòries
- ✓ En Madrid, pre-alquiler de más de 4.200m² en el edificio Serrano, 73, actualmente en rehabilitación
- ✓ En París, la firma de más de 9.400m² en el inmueble Washington Plaza a varios inquilinos y la finalización de la comercialización del edificio #Cloud, con 3.000m² con la multinacional de cosmética Coty.

Ocupación de un 97%

Los excelentes resultados en las contrataciones de alquiler han permitido alcanzar y mantener niveles de ocupación sólidos. A cierre del ejercicio 2016, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación financiera del 97% (+319 puntos básicos superior a la del año anterior) y muy por encima de la media de mercado. Estos altos niveles de ocupación superan claramente los de sus competidores, tanto en España como en Francia y aumentan de manera significativa la posición negociadora para obtener incrementos de precios en los alquileres en los próximos trimestres.

Reposicionamiento de activos y proyectos

El Grupo ha invertido durante el año 2016 más de 86€m en proyectos de desarrollo y de reposicionamiento de activos. Destacan en particular la reorganización de los espacios comunes en el Complejo de Oficinas Cézanne Saint Honoré y la renovación de varias plantas en Percier. En España, se han ejecutado varias actuaciones de reorganización de espacios comunes y plantas en Berlín 38-48/Numància 46 y Via Augusta 21-23 en Barcelona y en los activos de Castellana 52, José Abascal 45 y Miguel Ángel 11 en Madrid.

El importante éxito comercial de estos activos con precios de alquiler firmados en la banda alta del mercado es consecuencia directa de una estrategia industrial "Prime Factory" del Grupo Colonial.

Adquisiciones & Rotación de la cartera

Durante el año 2016, el Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones.

Adquisiciones 2016 – Alpha I

En el marco del proyecto Alpha I, se han adquirido tres activos prime en Madrid y un proyecto en Barcelona, así como una participación del 5,5%² en SFL. Adicionalmente, en noviembre del ejercicio 2016 se adquirió una participación del 15,1% en Axiare por un precio de 12,5€/acción que supone un importante descuento sobre NAV. El volumen de este programa de inversiones asciende a 580€m (cifra incluyendo capex futuro de los proyectos a desarrollar):

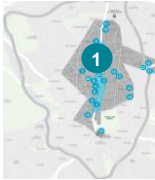







BARCELONA	Prime Factory		1 Parc Glories Project Barcelona 22@ Area	SBA: 24.551 m ²	Precio: 77€m ¹ Cash
MADRID	Core + Value added		2 José Abascal Madrid Prime CBD	SBA: 5.326 m ²	Precio: 35€m Cash
	Core + Value added		3 Serrano 73 Madrid Prime CBD	SBA: 4.242 m ²	Precio: 48€m Nuevas acciones de Col
	Core + Value added		4 Sede Corporativa – Sta Hortensia 26-28 Madrid BD	SBA: 46.928 m ²	Precio: 154€m Nuevas acciones de Col
PARIS	Core + Value added		5 Participación del 5,5% ² en SFL Paris		Precio: 130€m Nuevas acciones de Col + Cash
MADRID	Value added		6 Participación del 15,1% en Axiare Madrid		Precio: 136€m

(1) Incluye capex del desarrollo de todo el proyecto

(2) 4,4% adquirido en Junio de 2016 y un 1,1% en Agosto de 2016, en las mismas condiciones que la compra de Junio

Inicio 2017 – Alpha II

Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha iniciado el año 2017 con la ejecución del Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos).

MADRID		1 Paseo de la Castellana, 163 Madrid Prime CBD		Value Added – Prime factory GLA: 10.910 m ²	Total Inversión ¹ : 51€m
		2 Travessera de Gracia, 47-49 Barcelona Prime CBD		Core with value added potential GLA: 8.939 m ²	Total Inversión: 41€m
BARCELONA		3 Plaza Europa, 46-48 Barcelona Plaza Europa		Value Added – Prime factory GLA: 14.000 m ²	Total Inversión ¹ : 32€m
		4 112-122 Av. Emile Zola Paris South Center		Value Added – Prime factory GLA: 20.340 m ²	Total Inversión ¹ : 245€m – 265€m

¹ Precio adquisición + total capex proyecto

Todas las adquisiciones del año 2016 así como el proyecto Alpha II del año 2017 ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales. Asimismo, todas las adquisiciones se han realizado en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario.

Rotación de activos

El Grupo Colonial revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera. Como consecuencia de dicho análisis se ha procedido a desinvertir durante el mes de septiembre de 2016 el activo Ausias March, 148 por un precio de 15€m. Dicha transacción ha permitido capturar una prima del 11% sobre el último valor de tasación en un inmueble sin recorrido en valor.

El valor de los activos supera los 8.000 millones de euros

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2016 asciende a 8.069€m, un aumento del +9,4% like-for-like en 12 meses. El valor bruto de los activos del Grupo (GAV incluyendo transfer costs) asciende a 8.478€m.

Los activos en España, han aumentado un 9,1% like-for-like en los últimos 12 meses, debido a una combinación de reposicionamiento de inmuebles e incrementos en ocupación que han permitido capturar mejoras en yields y en ingresos por rentas. El portfolio de Madrid ha incrementado un 9,6% like-for-like en 12 meses y el de Barcelona ha incrementado un 8,4% like-for-like en 12 meses.

El valor de la tasación del portfolio en Francia ha aumentado un 9,4% like-for-like en 12 meses. Dicho aumento de valor, es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y yields, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas Prime en París.

Gestión activa del balance

El pasado 28 de octubre de 2016, el Grupo realizó una emisión de obligaciones simples por importe nominal de 600€m a un plazo de 8 años con un cupón anual del 1,45%. La emisión fue ejecutada con una sobresuscripción de casi 3 veces por inversores de máxima calidad. Adicionalmente, el 10 de noviembre se realizó una colocación privada por 50€m con un vencimiento a 10 años y un cupón anual del 1,875%. En paralelo, Colonial cerró una operación de recompra del 50% de sus bonos con vencimiento 2019, que se cerró el 28 de octubre.

Todas las operaciones han supuesto en su conjunto:

1. Emitir obligaciones con tipos de interés en mínimos históricos.
2. Optimizar el coste financiero (del 2,27% al 1,96% a nivel Grupo)
3. Alargar los vencimientos medios de la deuda (de 5,0 a 6,0 años en España)
4. Aumentar la liquidez de la compañía hasta alcanzar 873€m de saldos disponibles

Retorno para el accionista

Retorno total & Net Asset Value

A cierre del año 2016, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 7,25 euros por acción, un incremento interanual del 18%, (+7% en 6 meses).

El retorno total 2016 para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado en julio 2016, asciende a un 20%, situándose entre una de las rentabilidades más altas tanto en el sector cotizado en España como en Europa.

Este elevado retorno para el accionista es consecuencia de la estrategia industrial del Grupo Colonial focalizada en la transformación y creación de oficinas prime en el centro de París, Madrid y Barcelona, hecho que permite obtener una creación de valor superior a la media de mercado.

Cabe destacar, que dicho retorno se ha obtenido, manteniendo una sólida estructura de capital con un LTV cercano al 40% y una calificación crediticia de Investment Grade. En este sentido, Colonial ofrece una rentabilidad ajustada al riesgo muy atractiva para sus accionistas.

Evolución de la acción

En un año 2016 marcado por la volatilidad en los mercados de capitales, la acción de Colonial se ha revalorizado un 3%, situándose por encima de los índices de referencia y de sus principales comparables en España.

Durante el mes de septiembre de 2016, Colonial ha sido distinguida por su excelencia y transparencia en la comunicación de información a los mercados de capitales con el EPRA Gold Award – Financial Reporting y EPRA Gold Award – Sustainability Reporting, siendo la única cotizada española con máxima calificación en ambas categorías.



“La información incluida en este documento debe leerse junto con toda la información pública disponible, en particular la información disponible en la página web de Colonial www.inmocolonial.com.”

Para más información: Román y Asociados 93 4142340
Xavier Ribó x.ribo@romanyasociados.es +34 669 486 003
Víctor Palacio – v.palacio@romanyasociados.es +34 677 782370
María Martínez – maria.martinez@romanyasociados.es